

BGer 4A 479/2016 vom 21. April 2017

Bundesgericht, 2017-04-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_479_2016

FR: TF 4A 479/2016 du 21 avril 2017

IT: TF 4A 479/2016 del 21 aprile 2017

Regeste

contrat de courtage immobilier | Droit des contrats

Erwägungen

E. 1.1

Interjeté par le défendeur qui a largement succombé dans ses conclusions libératoires et qui a ainsi la qualité pour recourir (art. 76 al. 1 LTF), dirigé contre un arrêt final (art. 90 LTF) rendu en matière civile (art. 72 al. 1 LTF) par un tribunal supérieur statuant sur recours (art. 75 LTF) dans une affaire pécuniaire dont la valeur litigieuse est supérieure à 30'000 fr. (art. 74 al. 1 let. b LTF), le recours est par principe recevable, puisqu'il a été déposé dans le délai (art. 100 al. 1 LTF) et la forme (art. 42 LTF) prévus par la loi.

E. 1.2

Le Tribunal fédéral statue sur la base des faits établis par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF). Relèvent de ces faits tant les constatations relatives aux circonstances touchant l'objet du litige que celles concernant le déroulement de la procédure conduite devant l'instance précédente et en première instance, c'est-à-dire les constatations ayant trait aux faits procéduraux (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 et les références). Le Tribunal fédéral ne peut rectifier les constatations de l'autorité précédente que si elles sont manifestement inexactes, c'est-à-dire arbitraires (ATF 140 III 115 consid. 2 p. 117; 135 III 397 consid. 1.5). Encore faut-il que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause (art. 97 al. 1 LTF). La critique de l'état de fait retenu est soumise au principe strict de l'allégation énoncé par l' art. 106 al. 2 LTF (ATF 140 III 264 consid. 2.3 p. 266 et les références). La partie qui entend attaquer les faits constatés par l'autorité précédente doit expliquer clairement et de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 p. 18 et les références). Si elle souhaite obtenir un complètement de l'état de fait, elle doit aussi démontrer, par des renvois précis aux pièces du dossier, qu'elle a présenté aux autorités précédentes, en conformité avec les règles de la procédure, les faits juridiquement pertinents à cet égard et les moyens de preuve adéquats (ATF 140 III 86 consid. 2 p. 90). Si la critique ne satisfait pas à ces exigences, les allégations relatives à un état de fait qui s'écarterait de celui de la décision attaquée ne pourront pas être prises en considération (ATF 140 III 16 consid. 1.3.1 p. 18).

E. 2

Il n'est plus contesté que les parties ont conclu le 8 novembre 2011 un contrat de courtage d'indication (art. 412 al. 1 CO), lorsque l'administrateur de la demanderesse a rencontré le défendeur au domicile de ce dernier, en présence de B._____ et de C._____. Pour fonder son droit à une rémunération, le courtier indicateur doit prouver qu'il a été le premier à désigner, comme s'intéressant à l'affaire, la personne qui a passé ensuite le marché et que

c'est précisément sur la base de cette indication que les parties sont entrées en relation et ont conclu le contrat (ATF 75 II 53 consid. 1a; 72 II 84 consid. 2; arrêt 4A_75/2016 du 13 septembre 2016 consid. 2.2.1).

E. 3

Au considérant 2.2 de l'arrêt attaqué, la cour cantonale, sur la base de témoignages qu'elle a soigneusement énumérés, a retenu que les parties avaient la volonté réelle et commune de faire porter ledit contrat de courtage sur la vente d'une partie des parcelles, y compris éventuellement celles du lot A. La cour cantonale ayant été à même d'arrêter la volonté réelle des parties dans le cadre d'une interprétation subjective (cf. ATF 132 III 268 consid. 2.3.2, 626 consid. 3.1 p. 632; 131 III 606 consid. 4.1), le Tribunal fédéral doit désormais contrôler si, comme le prétend le recourant à l'appui de son premier grief, cette juridiction est parvenue arbitrairement à ce résultat. Le recourant soutient dans ce cadre que la cour cantonale a établi les faits de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF (art. 97 al. 1 LTF) en constatant que le mandat de courtage confié à l'intimée portait sur le lot A. Il affirme que ce lot n'était pas destiné à être vendu, car il projetait à l'époque d'y construire une nouvelle villa familiale. Il reproche à la cour cantonale de s'être fondée essentiellement sur les déclarations de M. _____ et de B. _____, sans tenir compte des dépositions qui les contredisent, émanant du mandant lui-même, de l'épouse de ce dernier, de D. _____, de C. _____ et de E. _____, qui est employé de V. _____ SA. Puis, en passant, le recourant se plaint d'une violation de l'art. 8 CC .

E. 3.1

Une décision est arbitraire, au sens de l'art. 9 Cst. , lorsqu'elle est manifestement insoutenable, méconnaît gravement une norme ou un principe juridique clair et reconnu, ou encore heurte de manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité. Il ne suffit pas que sa motivation soit insoutenable; encore faut-il que la décision apparaisse arbitraire dans son résultat. A cet égard, le Tribunal fédéral ne s'écarte de la solution retenue que dans la mesure où celle-ci apparaît insoutenable, en contradiction manifeste avec la situation effective, adoptée sans motif objectif et en violation d'un droit certain. Il n'y a pas arbitraire du fait qu'une autre solution pourrait entrer en considération ou serait même préférable (ATF 140 III 16 consid.2.1 p. 18 s.; 138 III 378 consid. 6.1 p. 379 s.). De jurisprudence constante, le Tribunal fédéral se montre réservé en matière de constatation des faits et d'appréciation des preuves, vu le large pouvoir qu'il reconnaît en la matière aux autorités cantonales (ATF 120 Ia 31 consid. 4b p. 40; 104 Ia 381 consid. 9 p. 399 et les arrêts cités). Dans ce domaine, l'autorité verse dans l'arbitraire lorsqu'elle ne prend pas en compte, sans raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsqu'elle tire des conclusions insoutenables à partir des éléments recueillis (ATF 140 III 264 consid. 2.3 p. 265; 137 III 226 consid. 4.2 p. 234).

E. 3.2

Le témoin B. _____, entendu le 23 juin 2014 par le Tribunal de première instance, a clairement exposé que "selon (son) bon souvenir, il n'a jamais été question qu'une partie des parcelles ne soit pas vendable " (cf. p. 3 in fine du procès-verbal de cette audience). Mais, quoi qu'en dise le recourant, la cour cantonale n'est pas parvenue à retenir, uniquement en fonction de cette déposition et des déclarations d'un administrateur de l'intimée

(M. _____), que les plaideurs avaient la volonté réelle de faire porter le contrat de courtage également sur le lot A. En effet, elle a constaté, au considérant susrappelé de son arrêt, que le témoin F. _____, mandatée en tant que courtière à la même époque que la demanderesse, a déclaré que le défendeur souhaitait également vendre le lot A. On cherche vainement en quoi cette constatation serait arbitraire, dès l'instant où la prénommée, entendue le 1er avril 2015 par le Tribunal de première instance, a affirmé ce qui suit: " Pour moi, la totalité des parcelles étaient à vendre, y compris la parcelle A. J'ai d'ailleurs visité la totalité des parcelles avec l'un de mes collaborateurs de Londres... " (cf. p. 4 du procès-verbal de ladite audience). En outre, D. _____, entendu le 13 octobre 2014 par le Tribunal de première instance, a indiqué qu'il avait évoqué avec le mandant " la possibilité d'acheter l'ensemble des parcelles " (cf. p. 2 du procès-verbal de dite audience), même s'il a ajouté juste après que le défendeur " ne voulait pas se séparer du lot A " (cf. p. 2 in fine dudit procès-verbal). Les déclarations du défendeur et de son épouse F.X. _____ ne sont évidemment pas déterminantes, puisqu'ils sont tous deux intéressés à l'issue du litige. Quant aux dépositions de C. _____ et de E. _____, elles émanent de l'administrateur et d'un employé de V. _____ SA, collaborateur direct du premier, laquelle est une société fonctionnant comme " family office " pour le mandant, soit qui aide tant ce dernier que sa famille à gérer et préserver leur patrimoine, et qui a touché une commission de courtage pour cette vente. Les susdites dépositions, vu que le mandant est le principal client de V. _____ SA, sont sujettes à caution, à défaut d'autres indices corroborants, dont le recourant ne fait pas état. Dans ce contexte, la cour cantonale n'a pas versé dans l'arbitraire en privilégiant les dépositions de B. _____ et de dame F. _____ et en retenant, conformément à leurs déclarations, que le contrat de courtage concernait aussi la vente du lot A. Le moyen est infondé.

E. 3.3

Le pan du grief fondé sur une violation de l' art. 8 CC ne fait l'objet d'aucun développement. Il est irrecevable (art. 42 al. 2 LTF).

E. 4

Dans son second grief, le recourant invoque une violation des art. 412 et 413 CO . Il affirme que l'existence du lien psychologique entre les efforts du courtier et la décision du tiers (i e. D. _____) d'acheter le 3 décembre 2012 les parcelles qui formaient le lot A a été reconnue à tort. D'après lui, il n'y avait pas d'unité économique entre les acquisitions par D. _____ des biens-fonds effectuées en mars 2012 et en décembre 2012. Le lot A aurait été vendu grâce à l'intervention d'un autre courtier, soit V. _____ SA, qui a été dûment rémunéré.

E. 4.1

Selon l' art. 413 al. 1 CO , le courtier indicateur a droit à son salaire dès que l'indication qu'il a donnée aboutit à la conclusion du contrat. Le courtier est en principe appelé à développer une activité factuelle, consistant à trouver un amateur qui se portera contractant du mandant (ATF 131 III 268 consid. 5.1.2 p. 275). Pour prétendre à un salaire, le courtier doit prouver, d'une part, qu'il a agi et, d'autre part, que son intervention a été couronnée de succès (ATF 131 III 268 consid. 5.1.2 p. 275; 124 III 481 consid. 3a p. 483 et les arrêts cités). Il faut donc que le contrat que le mandant cherchait à obtenir ait été conclu et qu'il existe un lien de causalité entre l'activité du courtier et la conclusion du contrat. Il n'est pas nécessaire que la conclusion du contrat principal soit la conséquence immédiate de l'activité fournie. Il suffit

que celle-ci ait été une cause même éloignée de la décision du tiers satisfaisant à l'objectif du mandant; en d'autres termes, la jurisprudence se contente d'un lien psychologique entre les efforts du courtier et la décision du tiers, lien qui peut subsister malgré une rupture des pourparlers (ATF 84 II 542 consid. 5 p. 548/549; 76 II 378 consid. 2 p. 381; 72 II 84 consid. 2 p. 89; arrêts 4A_75/2016 du 13 septembre 2016 consid. 4.1; 4A_337/2011 du 15 novembre 2011 consid. 2.1). Il importe peu qu'un autre courtier ait également été mis en oeuvre. En pareil cas, la condition suspensive de l' art. 413 al. 1 CO n'est défailante que si l'activité du courtier n'a abouti à aucun résultat, que les pourparlers consécutifs à cette activité ont été définitivement rompus et que l'affaire est finalement conclue, avec le tiers que le courtier avait présenté, sur des bases toutes nouvelles (ATF 72 II 84 consid. 2 p. 89; 62 II 342 consid. 2 p. 344; arrêt 4A_75/2016 du 13 septembre 2016 déjà cité, ibidem). L'exigence d'un lien psychologique entre les efforts du courtier et la décision du tiers n'a véritablement de sens que dans le courtage de négociation, puisque, dans le courtage d'indication, le courtier se limite à communiquer au mandant le nom de personnes intéressées à conclure et n'exerce pas d'influence sur la volonté de celles-ci (cf. arrêt 4C.136/2004 du 13 juillet 2004 consid. 3.3.2, non publié in ATF 130 III 633 ; arrêt 4A_337/2011 du 15 novembre 2011 déjà cité, ibidem; CHRISTIAN MARQUIS, Le contrat de courtage immobilier et le salaire du courtier, 1993, p. 438). Ainsi, en matière de courtage d'indication, la conclusion du contrat principal est dans un rapport de causalité avec l'activité de courtage si le courtier prouve qu'il a été le premier à désigner, comme s'intéressant à l'affaire, la personne qui a acheté par la suite et que c'est précisément sur la base de cette indication que les parties sont entrées en relation et ont conclu le marché (ATF 75 II 53 consid. 1a; 72 II 84 consid. 2; arrêts 4A_75/2016 du 13 septembre 2016 déjà cité, consid. 2.2.1; 4A_337/2011 du 15 novembre 2011 déjà cité, ibidem; 4C.136/2004 du 13 juillet 2004 consid. 3.3.1, non publié in ATF 130 III 633 ; FRANÇOIS RAYROUX, in Commentaire romand, Code des obligations I, 2e éd. 2012, n° 22 ad art. 413 CO).

E. 4.2

En l'espèce, il a été constaté, sans que l'arbitraire soit invoqué à ce propos, que c'est l'intimée, par l'entremise de son administrateur M. _____, qui a indiqué au recourant, en février 2012, que D. _____ était fortement intéressé à acquérir le lot A, car il souhaitait un bien-fonds situé au bord du lac, avec ponton et garage à bateaux. Le 9 février 2012, le recourant et D. _____ se sont rencontrés au domicile du premier. D. _____ lui alors manifesté son vif intérêt à acquérir le lot A. Finalement, le 3 décembre 2012, le précité a acheté au recourant les parcelles qui formaient le lot A. Il suit de là que l'intimée a établi qu'elle a été la première à désigner, comme s'intéressant à l'affaire, la personne qui a acheté le lot A et que c'est sur la base de cette indication que D. _____ et le recourant ont conclu la vente dudit lot. Sur le vu de ces circonstances, il est patent que la conclusion du contrat de vente du 3 décembre 2012 avec l'amateur indiqué se trouve dans un rapport de causalité avec l'activité déployée par l'intimée. Partant, les conditions du droit au salaire de l'intimée sont in casu réalisées, comme l'a bien vu la cour cantonale. La fixation du taux de la commission de courtage opérée par la cour cantonale ne fait pas l'objet de discussion. Il n'y a pas lieu d'y revenir.

E. 5

En définitive, le recours doit être rejeté. Le recourant, qui succombe, paiera les frais judiciaires et versera à sa partie adverse une indemnité à titre de dépens (art. 66 al. 1, 68 al. 1 et 2 LTF).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.